



Roj: **STS 2875/2016 - ECLI:ES:TS:2016:2875**

Id Cendoj: **28079110012016100393**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **15/06/2016**

Nº de Recurso: **1748/2014**

Nº de Resolución: **405/2016**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP SE 1004/2014,**
STS 2875/2016

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a 15 de junio de 2016

Esta sala ha visto los recursos por infracción procesal y de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Sevilla (Sección Sexta), en el rollo de apelación n.º 6092/2013, dimanante de los autos de juicio ordinario número 378/2008 del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Sevilla; cuyos recursos fueron interpuestos por el procurador don Luciano Rosch Nadal, en nombre y representación de don Jose Luis y doña Remedios; siendo parte recurrida el procurador don Antonio de Palma Villalón, en nombre y representación de doña Covadonga y don Eulalio.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Xavier O'Callaghan Muñoz

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El procurador don Fernando Fernández de Villavicencio y Siles, en nombre y representación de don Eulalio y doña Covadonga, interpuso demanda de juicio ordinario contra don Jose Luis y doña Remedios y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dicte sentencia por la que estimando íntegramente la demanda se sirva:

«1º.- Se declare anulado y resuelto el contrato privado de 27 de marzo de 2001 por el que doña Nieves vendió a las cónyuges don Jose Luis y doña Remedios la plaza de garaje n.º NUM000 anejo inseparable del piso, situado en CALLE001, NUM001, Torre NUM002, NUM003 de Sevilla. 2º.- Se condene a los demandados Don Jose Luis y Doña Remedios a estar y pasar por dicha declaración y a reintegrar a Doña Covadonga y Don Eulalio, como subrogados en los derechos y obligaciones de referido contrato la posesión de la plaza de garaje n.º NUM000 en sótano, anejo inseparable del piso situado en CALLE001, NUM001, Torre NUM002, NUM003 y a recibir la cantidad de 2.000.000 Ptas. (12.020,24 Euros) según lo pactado en la cláusula sexta del documento privado de 27 de Marzo de 2001. 3º.- Se condene a los demandados a las costas de este procedimiento».

SEGUNDO.- El procurador don Pedro Martín Arlandis, en nombre y representación de don Jose Luis y doña Remedios, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación terminó suplicando al Juzgado dictase sentencia por la que:

«Desestime la demanda respecto a mis mandantes en los términos interesados, con condena en costas a la parte actora».

Y formulando demanda reconventional, alegó los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, y terminó suplicando al Juzgado dicte sentencia por la que:



«Se les condene, previa declaración de su obligación, a otorgar y suscribir a favor de mis representados la escritura pública obrante mediante borrador en estas actuaciones, con el añadido "veinticincoava parte que se concreta en el garaje que lleva el piso como anexo", cuyo original se encuentra en la Notaría de D. Antonio García Morales en Alcalá del Río, como subrogados en las obligaciones de Doña Nieves, sobre la plaza de garaje nº NUM000 sita en el bl. NUM002 del nº NUM001 de CALLE001, Sevilla, ordenándose ejecutar a su costa si así no lo hicieren, todo ello con expresa condena en costas».

TERCERO.- El procurador don Fernando Fernández de Villavicencio y Siles, en nombre y representación de don Eulalio y doña Covadonga contestó a la demanda reconvenicional oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación y suplicó al Juzgado dicte sentencia por la que:

«Desestimándola, absuelva a mis representados de la misma con imposición de costas a dichos demandantes».

CUARTO.- Practicadas las pruebas, las partes formularon oralmente sus conclusiones sobre los hechos controvertidos. El Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Sevilla, dictó sentencia en fecha 23 de abril de 2014, cuya parte dispositiva es como sigue:

«FALLO: PRIMERO: Que debo desestimar y desestimo la demanda formulada por el Procurador Sr./Sra. Fernández de Villavicencio y Siles en nombre y representación don Eulalio y de doña Covadonga contra don Jose Luis y doña Remedios y en consecuencia debo absolver y absuelvo a éste último de los pedimentos contenidos en el suplico de la demanda. Con imposición de costas a la actora reconvenida. SEGUNDO: Que debo estimar y estimo la demanda reconvenicional formulada por el Procurador Sr./Sra. Martín Arlandis en nombre y representación don Jose Luis y doña Remedios contra don Eulalio y de doña Covadonga y en consecuencia debo condenar y condeno a éstos últimos a estar y pasar por la obligación de otorgar escritura pública obrante mediante borrador en las actuaciones con el añadido "veinticincoava parte que se concreta en el garaje que lleva el piso como anexo", cuyo original obra en la Notaría de D. Antonio García Morales en Alcalá del Río, como subrogados en las obligaciones de D^a Nieves, sobre la plaza de garaje nº NUM000 sita en el bl. NUM002 del nº NUM001 de CALLE001, Sevilla. Con imposición de costas a la actora reconvenida».

QUINTO.- Interpuesto recurso de apelación contra la anterior sentencia por la representación procesal de doña Covadonga y don Eulalio, la Sección 3.^a de la Audiencia Provincial de Sevilla, dictó sentencia con fecha 23 de abril de 2014, cuya parte dispositiva es como sigue:

«FALLAMOS: 1.- Estimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación de don Eulalio y de doña Covadonga contra la sentencia dictada el 23 de abril de 2013 por el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Sevilla, en el procedimiento ordinario núm. 378/ 2008 del que este rollo dimana. 2.- Revocamos la resolución recurrida y en su lugar acordamos estimar la demanda formulada por don Eulalio y de doña Covadonga, contra don Jose Luis y doña Remedios declarando resuelto el contrato privado de compraventa de fecha 27 de marzo de 2001 suscrito por los demandados con D^a Nieves por el que ésta vendió a los demandados la plaza de garaje nº NUM000 anejo inseparable del piso situado en la calle nº CALLE001 nº NUM001, torre NUM002 - NUM003 de Sevilla, condenando a los demandados a estar y pasar por esta declaración y a restituir a los actores la posesión de dicha plaza de garaje, recibiendo la cantidad de DOCE MIL VEINTE euros con VEINTICUATRO céntimos (12.020,24 euros), desestimando la reconvenición formulada por los demandados contra los actores e imponiendo a los demandados las costas de la primera instancia. 3.- No hacemos expresa imposición de las costas derivadas del recurso de apelación. Dada la estimación total del recurso, devuélvase al recurrente el depósito constituido para recurrir. Esta sentencia no es firme. Contra la misma cabe interponer, en el plazo de 20 días, recurso de casación por interés casacional y, conjuntamente, extraordinario de infracción procesal, a partir del siguiente al de su notificación, y al que deberá acompañar resguardo de ingreso, por la suma de 50 ? por cada uno de ellos en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de esta Sección nº 4050 0000 06 6092 13 y 4050 0000 04 609213, respectivamente».

SEXTO.- El procurador don Pedro Martín Arlandis, en nombre y representación de doña Remedios y don Jose Luis, interpuso recursos por infracción procesal y de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en los siguientes motivos:

Motivos por infracción procesal: Único: Infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia (artículo 469.1.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil), artículos 216 y 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con el artículo 24 de la Constitución Española. Incongruencia. Falta de pronunciamiento sobre elementos objeto del debate.

Motivos de casación: Primero.- Infracción de lo dispuesto en el artículo 1281 párrafo segundo, en relación con el artículo 1282 y 1257 todos del Código civil, por infringirse en la interpretación del contrato objeto de litis las reglas determinadas por estos preceptos existiendo interés casacional por infringir la jurisprudencia



establecida en sentencias de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo. Segundo.- Infracción de lo dispuesto en los artículos 1303 y 1123 del Código civil, por infringirse la doctrina jurisprudencial establecida en sentencias de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo. Tercero.- Infracción de lo dispuesto en los artículos 1303 y 1123 del Código civil, existiendo interés casacional, por infringirse la doctrina jurisprudencial establecida en sentencias de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo

SÉPTIMO.- Por auto de fecha 8 de julio de 2015, se acordó admitir los recursos por infracción procesal y de casación y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días. Evacuado el traslado conferido, el procurador don Antonio de Palma Villalón, en nombre y representación de doña Covadonga y don Eulalio presentó escrito de oposición a los recursos interpuestos.

OCTAVO .- No habiéndose solicitado la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 24 de mayo de 2016, en que tuvo lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- 1.- La concatenación de hechos, que más que cuestión fáctica es jurídica, es la siguiente.

En fecha 27 marzo 2001 se celebra contrato de compraventa, en el que doña Nieves (no es parte en este proceso) vende a don Jose Luis y doña Remedios (demandados en la instancia y parte recurrente en casación) una determinada plaza de garaje por un precio cierto. Esta plaza de garaje es anejo al piso propiedad de aquella vendedora y por ello, el exponiendo dos del contrato dice:

«Por esta causa, se han iniciado los trámites en la comunidad de propietarios para proceder a desvincular dicha plaza de garaje y señalar su cuota de participación independiente. Una vez terminados los mismos podrá ser elevado este documento a escritura pública».

En consonancia con ello, la condición sexta del contrato dispone:

«En el caso de no poder elevar este documento escritura pública por causa ajena al comprador este contrato se anulará tras la entrega de la parte vendedora a don Jose Luis de dos millones de pesetas en concepto de compensación».

Los compradores tomaron posesión de la plaza. En fecha 20 enero 2003 se elevó a escritura pública el documento privado a que se ha hecho referencia, pero el notario autorizante advirtió el problema de ser aneja la plaza de garaje al piso y la falta de autorización de la comunidad de propietarios y advirtió a los compradores:

«Que la finca vendida por la descripción que se realiza en el citado documento, es actualmente anejo inseparable de la vivienda perteneciente a dicha casa NUM001, portal NUM002, NUM003. Que para la venta independiente a la misma, habrá que previamente con la correspondiente autorización que la Junta de Propietarios modificar el título constitutivo de la propiedad horizontal. Que esta escritura no tendrá efectos registrales como consecuencia de la vinculación inherente a la vivienda».

La situación posesoria de los compradores ha sido pacífica durante más de cinco años. En este tiempo no se consiguió el consentimiento de la comunidad para la segregación de la plaza de garaje. Incluso se intentó adquirir una participación indivisa del piso de la vendedora, a lo que ésta se negó.

La idea de los adquirentes era que la vendedora, señora Nieves, les transmitiera una participación indivisa de su piso e incluso se le mandó una minuta al notario de Alcalá de Guadaíra; la participación era de una vigésimo quinta parte de su piso; lo que dicha vendedora no aceptó.

Así las cosas, en fecha 6 marzo 2006 la propietaria del piso doña Nieves, en escritura pública, transmite la propiedad del mismo, continuando en su posesión hasta su fallecimiento, por medio de contrato de renta vitalicia a, como adquirentes, los cónyuges, don Eulalio y doña Covadonga, que hacen constar que conoce el contrato anterior de 27 marzo 2001 en documento privado protocolizado en escritura pública el 20 enero 2003 a lo que se añade:

«A tal fin, la señora cedente de la finca cede a los señores cesionarios cualquier derecho u obligación que a este respecto corresponda y faculta expresa e irrevocablemente a los señores cesionarios para que, en su caso, ejerciten las acciones que en Derecho procedan».

Estos compradores, demandantes, remitieron requerimiento a los anteriores, demandados, para estar y pasar por la anulación del contrato de 27 marzo 2001.

Dichos adquirentes formulan demanda interesando de «se declare anulado y resuelto el contrato privado de 27 marzo 2001» con las consecuencias posesorias y pago de la cantidad pactada (2.000.000 ptas). Los demandados, don Jose Luis y doña Remedios se opusieron a la demanda y formularon reconvenición



interesando que se condenara a los demandantes a otorgar escritura conforme a un borrador, en que se transmitía una parte indivisa del piso y la plaza de garaje controvertida.

2.- La sentencia dictada en primera instancia, de fecha 23 abril 2013, por la juez del Juzgado de 1.^a Instancia número 3 de Sevilla, desestimó la demanda y estimó la reconvencción. Tras tener en cuenta la doctrina sobre la venta de cosa ajena, interpretó la cláusula contractual que impone una condición resolutoria «en caso de no poder elevar el documento a escritura pública», condición que no se cumplió pues sí se elevó a escritura pública el 20 enero 2003, por lo cual, por la cesión del contrato se debe otorgar de acuerdo con el borrador que en su día se redactó y no llegó a firmarse.

Cuya sentencia fue revocada por la Audiencia Provincial, Sección 6.^a, de Sevilla, en la de 23 abril 2014, que estimó la demanda y desestimó la reconvencción. Su posición se resume en este texto:

«La Sala disiente de la interpretación que se otorga al contrato privado de compraventa porque la condición no es la elevación a público del contrato privado, la condición a la que se halla sometida la efectividad del contrato consiste en que la Comunidad de propietarios consienta en desvincular la plaza de garaje del piso, esto es, en la segregación del anejo, porque con ello se está modificando el título constitutivo de la propiedad horizontal. Esta es la interpretación que resulta del expositivo segundo del contrato».

3.- La parte demandada ha formulado recurso por infracción procesal y de casación, frente a la anterior sentencia de la Audiencia Provincial.

El de infracción procesal se centra en la incongruencia, falta de pronunciamiento sobre elementos objeto del debate.

El recurso de casación contiene tres motivos. El primero relativo a la interpretación de los contratos. El segundo sobre los efectos del cumplimiento de la condición resolutoria. El tercero insta la condena también a los intereses, respecto a la devolución de la cantidad pactada.

SEGUNDO.- 1.- El recurso por infracción procesal, como se ha apuntado, alega, al amparo del artículo 469.1.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la infracción de los artículos 216 y 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con el artículo 24 de la Constitución Española (esta norma constitucional no se halla amparada en el número 2.º del artículo citado).

El motivo se desestima. Los mencionados artículos no se han infringido. La sentencia de la Audiencia Provincial ha analizado la cuestión jurídica planteada y ha estimado plenamente la demanda, de acuerdo con el suplico. La estimación de la demanda provoca la desestimación de la reconvencción, por ser incompatibles, sin necesidad de entrar en todos los razonamientos (sentencias de 12 noviembre 2009, 23 julio 2010, 26 septiembre 2013, 21 abril 2015) y no cabe incongruencia cuando la sentencia es desestimatoria, como en este caso la reconvencción (sentencias de 23 julio 2010, 19 abril 2013, 30 octubre 2013, 21 abril 2015). A lo largo del desarrollo de este motivo, se entra en cuestiones de fondo, de derechos materiales que no son objeto de este recurso por infracción procesal sino, en su caso, de casación.

2.- En consecuencia, queda desestimado el recurso por infracción procesal con la condena en costas que impone el artículo 398. 1 en su remisión al 394. 1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la pérdida del depósito constituido de conformidad con la disposición adicional 15.^a, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de Reforma de la Legislación Procesal para la implantación de la Nueva Oficina Judicial.

TERCERO.- 1.- El recurso de casación contiene tres motivos, también como se ha apuntado.

El primero de ellos considera infringidos los artículos 1281, párrafo segundo, en relación con el 1282 y 1257, sobre la interpretación intencional del contrato y sobre la eficacia del mismo.

En principio, la interpretación de los contratos es función soberana del Tribunal de instancia, a no ser que sea arbitraria, ilógica o contraria a derecho; es reiterada la jurisprudencia sobre ello: sentencia de 25 octubre 2012 que cita muchas anteriores; 13 diciembre 2012 que lo explica con detalle; 8 marzo 2013 «aunque la interpretación acogida en la sentencia no sea la única posible o pudiera haber alguna duda razonable...» dice y cita muchas anteriores; 24 abril 2013, «función de los Tribunales de instancia...»; con mucho detalle, la de 20 octubre 2014; y lo reiteran las del 4 noviembre 2014, 29 enero 2015.

Pero es que además, esta Sala, atendiendo no sólo a la literalidad, sino también a la intención de los contratantes, la condición resolutoria no sólo es «no poder elevar este documento a escritura pública» (condición sexta) sin referencia alguna a su contenido, sino la escritura parte de la autorización de la comunidad de propietarios «para desvincular dicha plaza del garaje (de ser anejo al piso) y señalar su cuota de participación independiente» y después de conseguirlo (lo que no tuvo lugar) «podrá ser elevado este



documento a escritura pública». (Expositivo 2). Tanto la Audiencia Provincial como esta Sala interpretan que la elevación a escritura pública procede solamente cuando se ha obtenido la autorización de la comunidad, por unanimidad conforme a la Ley de Propiedad Horizontal.

A mayor abundamiento, no es baldío recordar la sentencia de esta Sala de 6 octubre 2010 (recurso 1967/2012) que en el caso de autos, estima que se vendió con la vivienda la plaza de garaje al ser un anejo inseparable de ésta:

Dice, en el fundamento quinto lo siguiente:

«No era elemento común porque, a tenor del artículo 396 del Código Civil (modificado por la Ley de Propiedad Horizontal), los garajes ya no lo son, si bien pueden serlo. No lo son porque dicho artículo no los incluye entre los elementos comunes. (Sí lo hacía antes de la reforma). Y pueden serlo -si así lo deciden por unanimidad los propietarios, pero no lo hicieron en el caso- porque es una enumeración abierta, como resulta de que la expresión que la introduce. «[...] que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como ...». Así lo tiene declarado esta Sala en su sentencia, entre otras, núm. 488/2009, de 22 de junio ».

2.- El motivo segundo del recurso de casación alega la infracción a lo dispuesto en los artículos 1303 y 1123 del Código civil y de doctrina jurisprudencial. El planteamiento que hace en el desarrollo del recurso, más que concretar dónde se halla la infracción, es interesar que la cantidad (12.020,24 ?) que la sentencia recurrida condena restituir a los demandantes debe ser actualizada y debe ser el «valor actual de las cantidades objeto de devolución, convirtiendo en deuda de valor una deuda de cantidad», dice literalmente el recurso.

El motivo se desestima por varios motivos.

En primer lugar, la sentencia recurrida no declaran la nulidad, sino la resolución y el artículo 1303 se refiere a la nulidad, aunque el artículo 1123 sí se refiere a la resolución. Pero, en todo caso y pese a la ambigua terminología de la ineficacia del negocio jurídico, la condición sexta del contrato de 27 marzo 2001, que, por cierto, también habla de anulación, prevé que si se cumple la condición resolutoria (que da lugar a la resolución, no a la nulidad) «este contrato se anulará» (mala terminología) y como efecto (con absoluta claridad) impone «la entrega de la parte vendedora (los demandantes, cesionarios de la contratante) a don Jose Luis (demandado) de dos millones de pesetas, en concepto de compensación». Por tanto, es una cláusula contractual que puede calificarse de cláusula penal, que se debe aplicar como tal («compensación»), como pacto basado en la autonomía de la voluntad (artículo 1255) sin que haya previsto actualización alguna.

En segundo lugar, ya se ha dicho que no se pactó como deuda de valor, sino como nominalismo puro, pero además, todo el tiempo que se pretende actualizar, muchos años, los recurrentes han estado poseyendo, disfrutando, de la plaza de garaje, lo que tiene un valor que, no puede ser obviado.

En tercer lugar, esta actualización no ha sido pedida en la instancia. La parte demandante ha interesado que la contraría reciba esta cantidad «según lo pactado en la cláusula sexta» sin referirse a actualización alguna. Pero esta parte recurrente, en su demanda reconventional, en nada se refirió a la actualización de la cantidad pactada.

3.- El motivo tercero del recurso de casación alega la infracción de los mismos artículos que el motivo anterior, artículos 1303 y 1123 del Código civil , y lo formula como subsidiario del anterior. Si no se acepta la actualización como deuda de valor, sí debe imponerse la prestación de intereses y lo expone como una prestación alternativa: es el desarrollo del motivo.

El motivo se desestima. No se trata de una nulidad a la que se aplica el artículo 1303 sino de una cláusula contractual que impone una específica cantidad (2.000.000 de pesetas) «en concepto de compensación» sin previsión alguna de intereses, principio de la autonomía de la voluntad conforme al artículo 1255 y a la *lex contractus*, artículo 1091, ambos del Código civil .

Pero además, como en el motivo anterior, el principio dispositivo del proceso civil impide que se concedan unos intereses que nunca han sido pedidos, salvo los intereses de mora procesal del artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que se aplican de oficio desde la fecha de la sentencia de la Audiencia Provincial.

4.- En consecuencia, debe declararse no haber lugar al recurso de casación al desestimarse todos los motivos del mismo, con la condena en costas que impone el artículo 398. 1 en su remisión al 394. 1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la pérdida del depósito constituido de conformidad con la disposición adicional 15.ª, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial , introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de Reforma de la Legislación Procesal para la implantación de la Nueva Oficina Judicial.



FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey, por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º- Que debemos declarar y declaramos no haber lugar a los recursos por infracción procesal y de casación formulados por la representación procesal de don Jose Luis y doña Remedios , contra la sentencia dictada por la Sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Sevilla, en fecha 23 de abril de 2014 , que se confirma. **2.º**- Se condena a dicha parte al pago de las costas causadas en estos recursos y a la pérdida del depósito constituido. Líbrese a la mencionada Audiencia certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollos de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ